

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

Da die vorhandenen Baumöglichkeiten in Neu-Langenwinkel erschöpft sind, von privater Seite und von Seiten von Wohnungsbaugesellschaften jedoch weiterhin eine starke Nachfrage nach Bauland besteht, soll für das Gebiet südlich an die jetzige Bebauung anschließend ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Fläche wird abgegrenzt durch die im Flächennutzungsplan dargestellte Bebauungsmöglichkeit, im Norden von der vorhandenen Bebauung, im Osten von der Kreisstraße 65, im Süden vom Scheidgraben und im Westen von der Abgrenzung des Flächennutzungsplanes, welcher noch teilweise eine Bebauung westlich der Pflugstraße vorsieht. Später soll südlich des Scheidgrabens eine zweite Dorfzufahrt geschaffen werden.

2. Art des Baugebietes und Bauweise

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 10,38 ha.

Es sollen insgesamt 3 Baugebiete ausgewiesen werden.

Im 1. Baugebiet, welches zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Scheidgraben liegt, sollen im nördlichen Bereich 1-geschossige Einzelhäuser vorgesehen werden, im Mittelbereich und im westlichen Bereich 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser und im südlichen Bereich 3-4-geschossige abgestaffelte Einzel-, Doppel- und als Gruppe zusammengefaßte Häuser. Bei der abgetreppten 3-4-geschossigen Bauweise sollen die Kraftfahrzeuge im Erdgeschoßbereich abgestellt werden.

Im 2. Baugebiet, welches sich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet, ist eine 3-geschossige Blockbebauung vorgesehen.

Im 3. Baugebiet, welches sich südlich des 2. Baugebietes und westlich der Kreisstraße 65 befindet, ist eine von 4 bis 8 Geschossen abgestaffelte Bauweise vorgesehen, zur Westseite hin durch eine 1-geschossige Laden- bzw. gewerbliche Zone miteinander verbunden. Im Mittelbereich dieser Bebauung ist eine Tiefgarage eingeplant, im südlichen Bereich ein Kindergarten. Die Innenräume der Gebäudekomplexe sollen von jeglicher Bebauung freigehalten werden, damit eine ungehinderte Sicht auf die Schwarzwaldberge im Osten gewährleistet wird.

Als Lärmschutz soll zwischen der Kreisstraße 65 und der Bebauung ein Baum-Grüngürtel von 20 m Breite geschaffen werden, außerdem soll der Bereich des Scheidgrabens bepflanzt werden. Der Gebäudeabstand zur Kreisstraße 65 muß mindestens 40 m betragen. Die Überhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in diesem 3. Baugebiet rechtfertigt sich nach § 17 BauNVO (9) durch die Einbeziehung der Freiflächen und Grünflächen bis zur Kreisstraße 65, die im vorliegenden Fall angerechnet werden können.

Die Straße, die das 2. und 3. Baugebiet vom 1. Baugebiet trennt, soll durch eine Baumallee begrenzt werden. Sämtliche übrigen Einzelheiten sind aus dem Entwurf des Bebauungsplanes zu ersehen.

Im Bebauungsplan sind etwa 358 Wohneinheiten mit etwa 1.150 Einwohnern vorgesehen. Dies ergibt eine Siedlungsdichte von 111 Einwohnern pro Hektar.

3. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen DM 2.200.000,--.

4. Maßnahmen zum Planvollzug

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen in seinem Vollzug erforderlich werden.

Lahr, den 23. Mai 1972

Der Planbearbeiter

FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING. GUNTHER LEHMANN
7630 LAHR / SCHW., KAISERSTRASSE 89, TEL. 38 35

Der Oberbürgermeister

(Dr. Brucker)